

# Niederschrift

## über die 19. öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom: 31.03.2010  
 Ort: Sitzungssaal des Rathauses  
 Beginn: 19:30 Uhr  
 Ende: 21:05 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte.

Dorsch, Thomas	1. Bürgermeister	anwesend
Dr. Löhnert, Klaus	2. Bürgermeister	anwesend
Führer, Johannes	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Goldbrunner, Robert	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Greiner, Hans	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Heuft, Jürgen	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Hochenauer, Rudolf	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Maier, Andreas	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Rasch, Gerlinde	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Scales, Martina	Gemeinderatsmitglied	anwesend, ab 19.33 Uhr
Sleich, Ferdinand	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Seitz-Hoffmann, Gabriela	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Stoßberger, Werner	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Summer, Christine	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Weingartner, Rupert	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Weinmann, Günter	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Wiedemann, Georg	Gemeinderatsmitglied	anwesend

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:

Schuster, Gudrun	Geschäftsleitung	anwesend
Schäffler, Josef	Bauamt	anwesend
Rauch, Martina	Schriftführerin	anwesend

Gäste:

Herr Immler; Konzeptbau GmbH,  
 Herr Sahlender; Planungsbüro Arnold Consult AG

Herr Bürgermeister Dorsch eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß geladen wurde und die Mehrheit anwesend ist. Herr Weingartner und Herr Greiner sind entschuldigt.

## **T a g e s o r d n u n g :**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.3.2010
2. Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein "Mischgebiet westlich der Hauptstraße": Behandlung der Anregungen nach frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB); ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Mischgebietes (nördlich Hauptstraße 97 und westlich B 472); Behandlung der Anregungen nach öffentlicher Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB); ggf. Feststellungsbeschluss
4. Bebauungsplan "Auf dem Hohenpeißenberg", 1. Änderung: Behandlung von Anregungen nach öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB)
5. Verlegung von Mischwasserkanälen im Bereich von Bahnhofstraße 8 + 10; Auftragsvergabe
6. Vorstellung der Eckdaten zur Jahresrechnung 2009
7. Restaurierung des Wegekreuzes am "unteren Bergparkplatz"
8. Bekanntgaben

**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2010****Beschluss Nr. 172**

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2010.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    14  
einstimmig angenommen

**TOP 2****Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein "Mischgebiet westlich der Hauptstraße":  
Behandlung der Anregungen nach frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung (§§ 3  
Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB); ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Sachverhalt**

Bürgermeister Dorsch begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Sahlender vom Planungsbüro Arnold Consult aus Kissing sowie Herrn Immler von der Konzeptbau GmbH aus Kaufbeuren.

Folgende Anregungen und Hinweise werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 16.12.2009 vorgebracht:

Das Schreiben L3146802 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.02.2010 wird verlesen.

**Beschluss Nr. 173**

Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Flächen können auch weiterhin in der jetzigen Form als landwirtschaftliche Weideflächen genutzt werden. Durch die aktuelle Planung ist keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass sich nicht die geplante Bebauung sondern die in Nachbarschaft dieser Betriebe teilweise bereits vorhandene Wohnbebauung reglementierend auf die Entwicklungsmöglichkeiten auswirkt.

Die für die Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden u.a. auf einer Teilfläche des externen Grundstückes Fl.Nr. 329 entlang des Schwarzlaichbaches umgesetzt. In diesem Zusammenhang wird ein 10 m breiter extensiver Grünstreifen entlang des Bachlaufes angelegt und der Bachlauf in diesem Bereich renaturiert. Durch die geplanten Maßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde keine forstlichen Belange tangiert. Darüber hinaus wird das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten auf jedem Fall im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem auch hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurfes nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

## **Sachverhalt**

Das Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau, Naturschutz, vom 08.02.2010 wird verlesen.

## **Beschluss Nr. 174**

### **Naturschutz:**

Die allgemeinen Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **Zu 1.:**

Die bestehenden Gehölzbestände im Süden des Planareals liegen allesamt auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 279/3 und 279/4 und somit außerhalb des Plangebietes. Zur Hervorhebung deren Bedeutung für das Ortsbild und die randliche Eingrünung werden die Gehölze in der Planzeichnung jedoch zumindest nachrichtlich dargestellt. Um bei der Umsetzung der aktuellen Planung den Schutz dieser bedeutenden Gehölze sicherstellen zu können, werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Vorgaben zur Sicherung dieser Bestandsgehölze aufgenommen. Die auf dem Grundstück Flur Nr. 279/3 vorhandenen Wohn- und Nebengebäude werden nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

### **Zu 2.:**

Die für die Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde u.a. auf einer Teilfläche des externen Grundstückes Fl.Nr. 329 entlang des Schwarzlaichbaches umgesetzt, die naturschutzfachlich aufgewertet wird. In diesem Zusammenhang wird ein 10 m breiter extensiver Grünstreifen entlang des Bachlaufes angelegt und der Bachlauf in diesem Bereich renaturiert. Die konkret auf den externen Ausgleichsflächen umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die externen Ausgleichsflächen werden in einem Teilplan (Teilplan 2) dargestellt und dem Bebauungsplan rechtsverbindlich zugeordnet.

### **Zu 3.:**

Bei dem Grabenabschnitt des Schwarzlaichbaches im Bereich der Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 272 handelt es sich tatsächlich um einen bereits geöffneten Graben. Die Verrohrung des Grabens beginnt erst westlich des Plangebietes etwa auf Höhe des westlichen Endes der dort bestehenden Heckenstruktur. Demzufolge wird im Bebauungsplan im Südwesten des Plangebietes eine Entwässerungsmulde festgesetzt, über die grundsätzlich die Möglichkeit einer Zuleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Quellgraben des Schwarzlaichbaches planungsrechtlich gesichert werden kann. Um eine verträgliche Einbindung des teilweise aufgeschütteten Bereiches in das ursprüngliche Geländenniveau und ein ansprechende, raumwirksame Eingrünung des Planareals zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage der Ergebnisse einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim im Norden und Westen des Planareals teilweise erweitert. Mit der vorgenommenen Erweiterung, insbesondere in den Bereichen mit der größten zu überwindenden Höhendifferenz, kann in Verbindung mit den in diesen Bereichen festgesetzten Anpflanzungen eine verträgliche Bewältigung der im Plangebiet erforderlichen Geländemodellierungen gewährleistet werden. Darüber hinaus kann mit den festgesetzten Anpflanzungen und der für die Nord- und Westfassade des Gebäudes im Bereich MI 1 vorgeschriebenen teilweisen Fassadenbegrünung eine angemessene Ortsrandeingrünung im

Norden der Ortslage Hohenpeißenberg sichergestellt werden. Die für die Ortsrandeingrünung und Geländemodellierung vorgesehenen Flächen verbleiben wie die sonstigen Flächen auch weiterhin in privatem Eigentum. Die Verantwortlichkeit bezüglich der konkreten Umsetzung und Pflege der Eingrünungsmaßnahmen liegt demzufolge bei den jeweiligen Bauherren. Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings wird die Umsetzung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft. Bei nicht sachgerechter Entwicklung der randlichen Gehölz- und Grünstrukturen wird die Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde klären, welche Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden müssen.

#### Zu 4.:

Für die geplante Ortsrandeingrünung wird in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung die Verwendung autochthonen Pflanzguts vorgeschrieben. Demzufolge kann den Vorgaben des Landtages (Beschluss vom 20.10.1999) mit dem Bebauungsplan entsprechend Rechnung getragen werden.

#### Zu Empfehlungen und Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen:

Um bei der Planung eine verträgliche Einbindung der erforderlichen Aufschüttungen und eine angemessene Abrundung insbesondere im nordwestlichen Bereich zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage der Ergebnisse einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim im Norden und Westen des Planareals teilweise erweitert. Somit kann in den Bereichen mit der größten zu überwindenden Höhendifferenz ein großflächiges Auslaufen der Anschüttung ermöglicht werden.

In § 8 (2) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer extensiven Dachbegrünung redaktionell ergänzt.

In § 10 (2.4) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf das Wort „gestrichen“ verzichtet, um auch naturbelassene Holzzäune im Plangebiet zu ermöglichen. Auf Grundlage der Ergebnisse einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim wird auf eine Bepflanzung innerhalb der Stellplatzflächen zugunsten einer stärkeren Randeingrünung des Areals verzichtet. Aus ähnlichen Vorhaben an vergleichbaren Standorten hat sich gezeigt, dass eine Begrünung von Stellplätzen insbesondere in den Wintermonaten durch Schneeräumlichkeiten, Salzeinsatz, etc. sehr stark in Mitleidenschaft gezogen wird und sich demzufolge nicht entsprechend entwickeln kann.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

## **Sachverhalt**

Das Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Städtebau, vom 12.02.2010 wird verlesen.

## **Beschluss Nr. 175**

### Zur Planzeichnung

Wie in einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim bereits dargelegt, hält die Gemeinde an der Situierung und Planung eines Einkaufsmarktes sowie dazugehöriger Stellplätze in der jetzigen Form auch weiterhin fest. Infolge des in Hohenpeißenberg vorhandenen Defizits an Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs, ist die Gemeinde schon seit mehreren Jahren bestrebt, geeignete Flächen zur Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wurden im Vorfeld der aktuellen Planung bereits verschiedene Alternativen für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im Gemeindegebiet untersucht und bewertet. Aufgrund fehlender Standortalternativen im Ortszentrum sowie im bestehenden Gewerbegebiet muss auf ein Areal im Außenbereich zurückgegriffen werden. Dabei hat sich der vorgesehene Standort an der Hauptstraße trotz der notwendigen Geländemodellierungen und der exponierten Lage als die am besten geeignete Lösung herausgestellt. Ausschlaggebend für den Standort waren unter anderem die verkehrsgünstige Situierung und die gute Erreichbarkeit des Plangebietes von den beiden Ortsteilen Hetten und Hohenpeißenberg aus. Darüber hinaus kann das Ortsbild entlang der bislang nur einseitig angebauten Hauptstraße im Norden von Hohenpeißenberg mit der geplanten Bebauung kompakt abgerundet werden.

Um eine verträgliche Einbindung des teilweise aufzuschüttenden Bereiches in das ursprüngliche Geländenniveau und ein ansprechende, raumwirksame Eingrünung des Planareals zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage der Ergebnisse einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim im Norden und Westen des Planareals teilweise erweitert. Mit der vorgenommenen Erweiterung, insbesondere in den Bereichen mit der größten zu überwindenden Höhendifferenz, kann in Verbindung mit den in diesen Bereichen festgesetzten Anpflanzungen eine verträgliche Bewältigung der im Plangebiet erforderlichen Geländemodellierungen gewährleistet werden. Darüber hinaus kann mit den festgesetzten Anpflanzungen und der für die Nord- und Westfassade des Gebäudes im Bereich MI 1 vorgeschriebenen teilweisen Fassadenbegrünung eine angemessene Ortsrandeingrünung im Norden der Ortslage Hohenpeißenberg sichergestellt werden.

Eine Verschiebung der Stellplatzflächen nach Norden und des Marktgebäudes nach Süden wurde im Vorfeld des aktuellen Entwurfes bereits untersucht und bewertet. Aufgrund der Topographie des Planareals und der benachbarten Hauptstraße wurde diese Planvariante letztendlich jedoch nicht gewählt. Nachdem die Hauptstraße in diesem Bereich ihren Hochpunkt hat, wären für diese Lösung größere Auffüllungen im Norden des Planareals erforderlich gewesen, um eine Erschließung des Parkplatzes hinsichtlich Maximalgefälle Zufahrt, etc. nach den geltenden Regeln der Technik gewährleisten zu können. Bei der gewählten Lösung mit dem Marktgebäude im Norden kann der nördliche Planbereich ca. 1,80 m bis ca. 2,50 m unterhalb des Höhenniveaus der Hauptstraße verbleiben.

Zur Verdeutlichung der geplanten Abwicklung der erforderlichen Geländemodellierung werden der Begründung zum Bebauungsplan aussagekräftige Schnittführungen beigelegt.

Die Festsetzungen zu den Gebäudeoberkanten im Bereich MI 2 werden im Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass eine für das Ortsbild nicht verträgliche Höhenentwicklung der hier entstehenden Gebäude vermieden wird.

### Zur Legende

Die Teilüberschrift „Maß der baulichen Nutzung“ in der Legende zum Bebauungsplan wird redaktionell durch die Überschrift „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ersetzt.

### Zum Textteil

Der § 4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird redaktionell überarbeitet, um klar zu stellen, dass die nicht zulässigen Nutzungen nur für das aktuell geplante Mischgebiet unzulässig sind.

Die in § 6 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch eine redaktionelle Ergänzung des § 4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan für das Plangebiet ausgeschlossen.

Der § 7 der textlichen Festsetzungen wird dahingehend überarbeitet, dass in der Überschrift auch die Höhenlage mit aufgeführt wird. Zudem wird eine Festsetzung zur geplanten Höhenlage der Stellplatzfläche redaktionell ergänzt.

Mit den in §§ 8 und 10 (2.4) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Vorgaben kann eine ortsbildverträgliche Ausbildung der geplanten Gebäude und sonstigen Bauwerke im Plangebiet gewährleistet werden. Infolge der exponierten Lage am nördlichen Ortseingang von Hohenpeißenberg hält die Gemeinde grundsätzlich auch weiterhin an diesen Festsetzungen fest.

### Zur Begründung

Durch eine redaktionelle Ergänzung des Begründungsteiles zum Bebauungsplan wird in Kapitel 8.1.2 auch noch auf den zitierten Grundsatz B VI 1.5 des LEP abgestellt. Um eine verträgliche Einbindung des teilweise aufzuschüttenden Bereiches in das ursprüngliche Geländeniveau und eine ansprechende, raumwirksame Eingrünung des Planareals zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage der Ergebnisse einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim im Norden und Westen des Planareals teilweise erweitert und eine angemessene Randeingrünung sowie Gestaltung der Böschungsbereiche vorgenommen. Mit diesen Maßnahmen kann eine schonende Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft gewährleistet werden, so dass der Bebauungsplan dem o.g. landesplanerischen Grundsatz Rechnung trägt.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Das Schreiben 170-3/3-Sg. 43-183/2-09/10-Br vom 15.02.2010 des Landratsamt Weilheim-Schongau, Immissionsschutz, wird verlesen.

### **Beschluss Nr. 176**

Die in der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 210016/2 vom 02.02.2010) des Ingenieurbüro Greiner angesetzte Verkehrsmenge entstammt grundsätzlich der Verkehrsuntersuchung „B 472, Umgehung Hohenpeißenberg“ vom 17.09.1997 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und enthält in Abstimmung mit dem Verkehrsgutachter bereits den Prognosezuschlag bis zum Jahr 2025. Der in der Untersuchung herangezogene Lkw- Anteil von 5 % wurde gemäß den Angaben von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak in Ansatz gebracht. Nach nochmaliger Rücksprache des Schallgutachter beim Büro Kurzak ist der von der Unteren

Immissionsschutzbehörde in Betracht gezogene Lkw-Anteil in Höhe von 10 % definitiv zu hoch, da durch die zukünftige Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf der Hauptstraße um bis zu 70 % der Schwerlastverkehr nach Angaben des Verkehrsgutachters auf unter 5 % gesenkt wird. Die fehlende Anschlussstelle im Bereich des Gewerbegebietes am Bahnhof spielt hierbei nur eine untergeordnete Rolle, da der maßgebliche Schwerverkehrsanteil durch den Durchgangsverkehr und nicht durch den Quell-Zielverkehr erzeugt wird.

Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen wird der Abstand der Baugrenze zur Hauptstraße im Bereich MI 2 von ursprünglich 5 m auf 10 m vergrößert. Nach schalltechnischer Bewertung durch das Ingenieurbüro Greiner (Stellungnahme Nr. 210016/3 vom 16.03.2010) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 infolge der Verkehrsgeräusche der Hauptstraße an dieser Baugrenze künftig tags um bis zu 1,5 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts), als Indiz dafür, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden tags und nachts unterschritten. Neben dem vergrößerten Abstand werden die in der schalltechnischen Untersuchung vom 02.02.2010 vorgeschlagenen passiven Schutzmaßnahmen für die betroffenen Fassaden im Planbereich in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der erhöhten Geräuschemissionen im Bereich der Zufahrt des geplanten Marktes durch ausfahrende beschleunigende Pkw wurde durch das Ingenieurbüro Greiner nochmals eine schalltechnische Prüfung vorgenommen (Stellungnahme Nr. 210016/3 vom 16.03.2010). Im Ergebnis dieser Prüfung konnte festgestellt werden, dass sich unter zusätzlicher Berücksichtigung der beschleunigten Ausfahrt an dem maßgebenden benachbarten Immissionsort gegenüber der Zufahrt ein Beurteilungspegel von maximal 53 dB(A) ergibt. Der an diesem Immissionsort einzuhaltende Immissionsrichtwert für WAGebiete von 55 dB(A) wird demzufolge um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Das Schreiben der LEW-Netzservice GmbH vom 04.02.2010 wird verlesen.

### **Beschluss Nr. 177**

#### **Zu bestehende Kabelleitungen**

Die Hinweise der LEW zu den bestehenden Kabelleitungen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die 20-kV-Kabelleitung wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich aufgenommen.

#### **Zu Stromversorgung**

Die Hinweise der LEW zur Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen.



### Zu Allgemeines

Zur Gewährleistung einer koordinierten Erschließung des Areals wird vor Beginn der Tiefbauarbeiten ein Spartengespräch mit den maßgebenden Versorgungsträgern durchgeführt. Die allgemeinen, bei Kabelverlegungsarbeiten zu beachtenden Hinweise werden in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

### Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

### Sachverhalt

Das Schreiben 21.2-2005-H 92/BebPlan vom 19.01.2010 von Immobilien Freistaat Bayern wird verlesen.

### Beschluss Nr. 178

Die Fläche „St“ ist in der Legende zur Planzeichnung unter dem Punkt „Sonstige Planzeichen“ bereits als Fläche für Stellplätze erläutert.

### Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

### Sachverhalt

Das Schreiben S12-1622-1B/10 des Staatlichen Bauamts Weilheim vom 27.01.2010 wird verlesen.

### Beschluss Nr. 179

#### Zu Erschließung

Wie in einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt bereits dargelegt, hält die Gemeinde an der Situierung der geplanten Erschließungsanbindungen in der jetzigen Form auch weiterhin fest, da für die beiden geplanten unterschiedlichen Nutzungsbereiche eine jeweils eigenständige Anbindung an die Hauptstraße erfolgen soll. Zudem ist aufgrund der topographischen Situation des Plangebietes zur Vermeidung weiterer Geländeauffüllungen eine zentrale gemeinsame Erschließungslösung nicht möglich, da insbesondere die Grundstücke im Bereich MI 2 terrassenförmig angelegt werden sollen.

Die Vorgaben zur baulichen Beschaffenheit der Erschließungsstraße und der jeweiligen Einmündungsbereiche an die Hauptstraße (Entwässerung, Längsneigung, Eckausrundungen und Schleppkurven) werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend beachtet.

Zur Bewältigung des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens, wird die im Bestand bereits 8,50 m breite Hauptstraße im Bereich der Zufahrt zum geplanten Einkaufsmarkt durch Fahrbahnmarkierungen so abmarkiert, dass im Linksabbiegebereich die ausfahrende Fahrspur künftig eine Breite von 5,50 m aufweist und die Breite der nach Süden führenden Fahrspur 3,0 m beträgt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der nach Norden fahrende Verkehr auch künftig an möglicherweise stehenden Fahrzeugen, die links in den Einkaufsmarkt abbiegen möchten, weiterhin vorbeifließen kann.

Infolge der vorhandenen Straßenbreite der Hauptstraße ist die Ausbildung einer Querungshilfe auch künftig noch jederzeit möglich. Hinsichtlich der Erfordernis einer derartigen Querungshilfe wird sich die Gemeinde zu gegebener Zeit noch gesondert auseinandersetzen.

Der Hinweis zur Kostentragungspflicht wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt über den Anschluss des neuen Baugebietes abschließen, in der die technischen Details und die Kostentragung geregelt sind.

#### Zu Sichtflächen

Die notwendigen Sichtflächen gemäß RAS-K werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Der vom Staatlichen Bauamt hierzu vorgeschlagene Textbaustein wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen            15  
einstimmig angenommen

#### **Sachverhalt**

Das Schreiben VM 2323 vom 28.01.2010 des Vermessungsamts Weilheim wird verlesen.

#### **Beschluss Nr. 180**

Der Hinweis des Vermessungsamtes Weilheim zur frühzeitigen Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Realisierung der Planung entsprechend berücksichtigt.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen            15  
einstimmig angenommen

#### **Sachverhalt**

Das Schreiben 2-4622- Hohenpeißenberg des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 09.02.2010 wird verlesen.

#### **Beschluss Nr. 181**

##### Zu 1./2.:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

##### Zu 3.1. Grundwasser:

Die Ausführungen zum Grundwasser, zur Erkundung des Baugrundes sowie zu einer ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis werden zur Kenntnis genommen und bei entsprechendem Bedarf im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt. Die für die künftigen Bauherren maßgebenden Ausführungen hierzu werden redaktionell in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

### Zu 3.2. Lage zu Gewässern:

Die Ausführungen und Hinweise zu wild abfließendem Wasser sowie zum Abflussverhalten werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

### Zu 3.3. Altlastenverdachtsflächen:

Die Ausführungen und Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Hinweise zum Vorgehen bei Antreffen von optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens werden redaktionell in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

### Zu 3.4. Wasserversorgung:

Die Ausführungen und Hinweise zur Wasserversorgung des Planareals werden zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Die für die Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden u.a. auf einer Teilfläche des externen Grundstückes Fl.Nr. 329 entlang des Schwarzlaichbaches umgesetzt. Durch die hier geplanten Maßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde keine Belange eines Wasserschutzgebietes tangiert. Das Wasserwirtschaftsamt wird zu den externen Ausgleichsflächen jedoch auf jeden Fall im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem auch hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurf nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

### Zu 3.5. Abwasserentsorgung:

Die Ausführungen und Hinweise zur Abwasserentsorgung des Planareals werden zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Das Plangebiet kann grundsätzlich in den in der Hauptstraße anliegenden kommunalen Kanal entwässert werden.

### Zu 3.6. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Realisierung der Planung entsprechend berücksichtigt. Der Hinweis auf die NWFreiV wird in den Begründungsteil aufgenommen. Aufgrund der ungünstigen Versickerungseignung des Untergrundes wird im Bebauungsplan im Südwesten des Plangebietes eine Entwässerungsmulde festgesetzt, über die grundsätzlich die Möglichkeit einer Zuleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Quellgraben des Schwarzlaichbaches planungsrechtlich gesichert werden kann. Die Konkretisierung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

### Zu 4. Zusammenfassung:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes übermittelt.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

## **Sachverhalt**

Das Schreiben von Frau Claudia Ascherl vom 08.02.2010 wird verlesen.

## **Beschluss Nr. 182**

Infolge des in der Gemeinde Hohenpeißenberg vorhandenen Defizits an Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs, ist die Gemeinde schon seit mehreren Jahren bestrebt, geeignete Flächen zur Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wurden im Vorfeld der aktuellen Planung bereits verschiedene Alternativen für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im Gemeindegebiet untersucht und bewertet. Die Ansiedlung eines Marktes im Ortszentrum scheidet aufgrund der für eine derartige Einrichtung nicht ausreichend vorhandenen Größe der hier noch unbebauten Flächen grundsätzlich aus. Im bestehenden Gewerbegebiet von Hohenpeißenberg sind bereits alle Flächen vergeben bzw. baulich genutzt. Ein möglicher Standort im Norden der Ortslage an der Füssener Straße musste wieder verworfen werden, weil aus Sicht der Raumordnung bei diesem Areal der Siedlungszusammenhang mit dem Hauptort nicht gegeben und es zu einer Landschaftszersiedlung gekommen wäre. Um dem Bedarf an Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs Rechnung tragen zu können, wird daher der im Norden der Ortslage Hohenpeißenberg bereits vorhandene Ansatz an gemischten Nutzflächen nach Norden erweitert und abgerundet. Dieser Standort liegt verkehrsgünstig an der Hauptstraße und rundet durch die Lage zwischen der einseitig bereits bestehenden Wohnbaufläche im Osten der Hauptstraße und der Mischbaufläche im Süden das Ortsbild am nördlichen Ortsrand von Hohenpeißenberg zu kompakter Form ab. Nachdem die Hauptstraße im Bereich des Planareales bislang nur einseitig bebaut ist, kann mit der Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße sowie vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen den Gesichtspunkten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit mit der Planung Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsanlagen entspricht insbesondere auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Um infolge der topographischen Verhältnisse im Planbereich Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das geplante Mischgebiet weitestmöglich verhindern bzw. minimieren zu können sowie eine angemessene An- und Einbindung des Vorhabens in die bestehende Landschaft gewährleisten zu können, wird in Abstimmung mit den maßgebenden Fachbehörden beim Landratsamt Weilheim eine angemessene Gestaltung der erforderlichen Geländemodellierung und Randeingrünung im Plangebiet sichergestellt. Unter Berücksichtigung dieser angemessenen landschaftlichen Einbindung des Planareals, steht die Planung aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anwohner ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Planung ist hinsichtlich Emissionen/ Immissionen, Eingrünungsmaßnahmen, Abstände zur umliegenden Wohnbebauung, etc., grundsätzlich so ausgelegt, dass die gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien eingehalten sind.

Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat im Zuge der aktuellen Planung bei ihrer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange insbesondere auch die vorgenannten Aspekte mit eingestellt. Im Ergebnis dieser Abwägung ist die mit der Planung verbundene Verbesserung der bislang unzureichenden Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs höher zu bewerten, als der zusätzliche Flächenverbrauch und eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Trotz dieser möglichen nachteiligen Aspekte der Planung hält die Gemeinde auch weiterhin an dem geplanten Vorhaben fest, zumal aus Sicht der Gemeinde die positiven Auswirkungen des Vorhabens für die Wohnbevölkerung Hohenpeißenbergs bei der Planung überwiegen.

Die zur Verfügung gestellte Fläche orientiert sich grundsätzlich an den allgemein üblichen Größenordnungen für einen gewöhnlichen Einkaufsmarkt mit einem Hauptsortiment an Waren

des täglichen Bedarfs. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird lediglich der grobe Rahmen für eine künftige Ansiedlung von gemischter Nutzung vorgegeben. Die Frage der Rentabilität eines Einkaufsmarktes ist Sache des späteren Betreibers und nicht Gegenstand des gegenwärtigen Bebauungsplanverfahrens. Eine mögliche Folgenutzung orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben des Bebauungsplanes, die im Wesentlichen auf den Nutzungskatalog des § 6 BauNVO für Mischgebiete abstellen.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Das Schreiben der Herren Erwin Holl und Matthias Schwab vom 15.02.2010 wird verlesen.

### **Beschluss Nr. 183**

Zu 1. bis 3.:

Infolge des in der Gemeinde Hohenpeißenberg vorhandenen Defizits an Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs, ist die Gemeinde schon seit mehreren Jahren bestrebt, geeignete Flächen zur Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wurden im Vorfeld der aktuellen Planung bereits verschiedene Alternativen für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im Gemeindegebiet untersucht und bewertet. Die Ansiedlung eines Marktes im Ortszentrum scheidet aufgrund der für eine derartige Einrichtung nicht ausreichend vorhandenen Größe der hier noch unbebauten Flächen grundsätzlich aus. Im bestehenden Gewerbegebiet von Hohenpeißenberg sind bereits alle Flächen vergeben bzw. baulich genutzt. Ein möglicher Standort im Norden der Ortslage an der Füssener Straße musste wieder verworfen werden, weil aus Sicht der Raumordnung bei diesem Areal der Siedlungszusammenhang mit dem Hauptort nicht gegeben und es zu einer Landschaftszersiedlung gekommen wäre. Um dem Bedarf an Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs Rechnung tragen zu können, wird daher der im Norden der Ortslage Hohenpeißenberg bereits vorhandene Ansatz an gemischten Nutzflächen nach Norden erweitert und abgerundet. Dieser Standort liegt verkehrsgünstig an der Hauptstraße und rundet durch die Lage zwischen der einseitig bereits bestehenden Wohnbaufläche im Osten der Hauptstraße und der Mischbaufläche im Süden das Ortsbild am nördlichen Ortsrand von Hohenpeißenberg zu kompakter Form ab. Nachdem die Hauptstraße im Bereich des Planareales bislang nur einseitig bebaut ist, kann mit der Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße sowie vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen den Gesichtspunkten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit mit der Planung Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsanlagen entspricht insbesondere auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Um eine verträgliche Einbindung des teilweise aufgeschütteten Bereiches in das ursprüngliche Geländenniveau und ein ansprechende, raumwirksame Eingrünung des Planareals zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage der Ergebnisse einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim im Norden und Westen des Planareals teilweise erweitert. Mit der vorgenommenen Erweiterung, insbesondere in den Bereichen mit der größten zu überwindenden Höhendifferenz, kann in Verbindung mit den in diesen Bereichen festgesetzten Anpflanzungen eine verträgliche Bewältigung der im Plangebiet erforderlichen Geländemodellierungen gewährleistet werden. Darüber hinaus kann mit den festgesetzten Anpflanzungen und der für die Nord- und Westfassade des Gebäudes im Bereich MI 1 vorgeschriebenen teilweisen Fassadenbegrünung eine angemessene Ortsrandeingrünung im Norden der Ortslage Hohenpeißenberg sichergestellt werden. Unter Berücksichtigung dieser angemessenen landschaftlichen Einbindung des Planareals, steht die Planung aus Sicht der

höheren Landesplanungsbehörde den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die südlich des Plangebietes vorhandene Gehölzstruktur bleibt auch weiterhin erhalten.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, die sich ausschließlich auf die mögliche Firsthöhe neuer Gebäude beziehen, orientieren sich grundsätzlich an der Bestandsbebauung der Umgebung. Nachdem ein Gebäude im Bereich MI 1 ca. 1,80 bis 2,50 m unter der Oberkante der Hauptstraße liegt, ist von dieser aus künftig hauptsächlich das Dachgeschoss und ein Teil des Erdgeschossbereiches wahrnehmbar. Mit der geplanten Geländemodellierung und Eingrünung des Planareals kann die Fernwirkung neuer Gebäude an dem geplanten exponierten Standort im Gemeindegebiet wirksam minimiert werden.

Bei den Festsetzungen zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe handelt es sich um eine typische Festsetzung für eine in bewegtem Gelände geplante Bebauung. Von den maßgebenden Fachbehörden des Landratsamtes Weilheim werden hierzu keinerlei Bedenken vorgebracht.

#### Zu 4.:

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zu den Abstandsflächen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten.

#### Zu 5.:

Die Geräuschemissionen im Bereich der Zufahrt des geplanten Marktes durch ausfahrende beschleunigende Pkw wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 210016/2 vom 02.02.2010) bzw. ergänzenden schalltechnische Prüfung (Stellungnahme Nr. 210016/3 vom 16.03.2010) durch das Ingenieurbüro Greiner untersucht und bewertet. Im Ergebnis dieser Prüfung konnte festgestellt werden, dass sich auch unter zusätzlicher Berücksichtigung einer beschleunigten Ausfahrt an dem maßgebenden benachbarten Immissionsort gegenüber der Zufahrt ein Beurteilungspegel von maximal 53 dB(A) ergibt. Der an diesem Immissionsort einzuhaltende Immissionsrichtwert für WAGebiete von 55 dB(A) wird demzufolge um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Nachteilige Auswirkungen infolge der Emissionen eines geplanten Einkaufsmarktes sind für die Nachbarschaft demzufolge nicht zu erwarten.

#### Zu 6.:

Mit der Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße sowie der darin vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist für die Planung eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung realisierbar, durch die mögliche Mehrkosten für Auffüllungen, etc. ausgeglichen werden können. Die Planung trägt demzufolge den Gesichtspunkten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit grundsätzlich Rechnung.

#### Zu 7.:

Es ist sicherlich nicht von der Hand zu weisen, dass im Vergleich zur jetzigen Grünlandnutzung bei der Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im näheren Wohnumfeld auch mit möglicherweise nachteiligen Auswirkungen (z.B. Lärm) zu rechnen ist. Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat im Zuge der aktuellen Planung bei ihrer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange insbesondere auch diese Aspekte mit eingestellt. Im Ergebnis dieser Abwägung ist die mit der Planung verbundene Verbesserung der bislang unzureichenden Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs jedoch höher zu bewerten. Trotz möglicher nachteiliger Aspekte der Planung hält die Gemeinde auch weiterhin an dem geplanten Vorhaben fest, zumal aus Sicht der Gemeinde die positiven Auswirkungen des

Vorhabens für die Wohnbevölkerung Hohenpeißenbergs bei der Planung überwiegen. Zudem ist die Planung im Bebauungsplan hinsichtlich Emissionen/Immissionen, Eingrünungsmaßnahmen, Abstände zur umliegenden Wohnbebauung etc. grundsätzlich so ausgelegt, dass die gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien eingehalten sind.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Nach ausführlicher Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Einwendungen schlägt Herr Bürgermeister Dorsch vor, nachstehenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

### **Beschluss Nr. 184**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ mit den unter 1. beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 31.03.2010, bestehend aus der Planzeichnung (Teilplan 1 und 2), dem Textteil und der Begründung mit Umweltbericht.
4. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

**TOP 3**

**Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Mischgebietes (nördlich Hauptstraße 97 und westlich B 472); Behandlung der Anregungen nach öffentlicher Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB); ggf. Feststellungsbeschluss**

**Sachverhalt**

Folgende Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.11.2009 vorgebracht.

Das Schreiben L3.1-46-792 des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 26.01.2010 wird verlesen.

**Beschluss Nr. 185**

Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Flächen können auch weiterhin in der jetzigen Form als landwirtschaftliche Weideflächen genutzt werden. Durch die aktuelle Planung ist keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass sich nicht die geplante Bebauung, sondern die in Nachbarschaft dieser Betriebe teilweise bereits vorhandene Wohnbebauung reglementierend auf die Entwicklungsmöglichkeiten auswirkt.

Die sonstigen Ausführungen zum Waldrecht werden zur Kenntnis genommen. Die Konkretisierung der für die Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“. Im Rahmen der Auslegung dieses Entwurfes wird auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

**Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

**Sachverhalt**

Das Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau, Naturschutz, vom 25.01.2010 wird verlesen.

**Beschluss Nr. 186**

Die allgemeinen Ausführungen zur überarbeiteten Planfassung vom 25.11.2009 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bei dem Grabenabschnitt im Bereich der Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 272 handelt es sich tatsächlich um einen bereits geöffneten Graben. Die Verrohrung des Grabens beginnt erst westlich des Änderungsgebietes etwa auf Höhe des westlichen Endes der bestehenden Heckenstruktur. Demzufolge wird im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ die Möglichkeit einer Zuleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Graben über eine neu zu schaffende Entwässerungsmulde planungsrechtlich gesichert.



Die geplante Ortsrandeingrünung/Geländemodellierung wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes auf Grundlage der Ergebnisse einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim nochmals konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird der Umgriff des Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer verträglichen Bewältigung der im Plangebiet erforderlichen Geländemodellierungen und Eingrünungen nochmals geringfügig erweitert.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Das Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau, Städtebau, vom 12.02.2010 wird verlesen.

### **Beschluss Nr. 187**

Um mögliche negative Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wird die geplante Ortsrandeingrünung/Geländemodellierung im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes auf Grundlage der Ergebnisse einer am 02.03.2010 erfolgten Abstimmung mit den maßgebenden Abteilungen des Landratsamtes Weilheim nochmals konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird der Umgriff des Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer verträglichen Bewältigung der im Plangebiet erforderlichen Geländemodellierungen und Eingrünungen nochmals geringfügig erweitert. Ein Erfordernis zur Änderung des Umgriffes der Flächennutzungsplanänderung ist aus Sicht der Gemeinde hieraus nicht gegeben, da diese marginalen Anpassungen des Bebauungsplanes auch weiterhin aus der ohnehin nicht flächenscharfen Flächennutzungsplanänderung abgeleitet werden können.

Die Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Legende dahingehend redaktionell überarbeitet, dass das bisher als „Einzelbaum“ eingetragene Planzeichen als „Straßenraumgestaltung, Ausbildung einer innerörtlichen Grünachse“ bezeichnet wird.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Das Schreiben 170-3/3-Sg. 43-183/2-09/10-Br des Landratsamts Weilheim-Schongau, Immissionsschutz, vom 15.02.2010 wird verlesen.

### **Beschluss Nr. 188**

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 210016/2 vom 02.02.2010) ausgearbeitet. Den in dieser Untersuchung aufgeführten Schutzmaßnahmen wird im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ durch entsprechende zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen Rechnung getragen, so dass die geplante Bebauung aus schalltechnischer Sicht am vorgesehenen Standort verträglich ist.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird in diesem Zusammenhang dahingehend konkretisiert, dass die grundsätzlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung redaktionell ergänzt werden. Dabei wird unter Punkt 5.2.1.7 der Begründung auch darauf hingewiesen, dass eine Realisierung von Wohnbebauung im Planareal mit einem erhöhten Aufwand an Schallschutzmaßnahmen verbunden ist.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen 15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Das Schreiben 2-4621-Hohenpeißenberg des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 09.02.2010 wird verlesen.

### **Beschluss Nr. 189**

#### zu 1/2:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim werden zur Kenntnis genommen.

#### zu 3.1 Lage zu Gewässern:

Die Ausführungen und Hinweise zu wild abfließendem Wasser sowie zum Abflussverhalten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Der Abschnitt des Quellgrabens des Schwarzlaichbaches entlang der bestehenden Gehölzstruktur im südlichen Änderungsbereich ist bereits geöffnet. Der Bereich der Verrohrung des Grabens beginnt erst westlich des Änderungsgebietes etwa auf Höhe des westlichen Endes der bestehenden Gehölzstruktur. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes wird ein ausreichender Abstand vom Graben zur geplanten Neubebauung sichergestellt.

#### zu 3.2 Wasserversorgung:

Die Ausführungen und Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Die Konkretisierung der für die Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“. Im Rahmen der Auslegung dieses Entwurfes wird auch das Wasserwirtschaftsamt nochmals hierzu beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

#### zu 3.3 Abwasserentsorgung:

Die Ausführungen und Hinweise zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

### zu 3.4 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Ausführungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. In diesem Zusammenhang soll aufgrund der ungünstigen Versickerungseignung des Untergrundes im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Zuleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den südlich angrenzenden Quellgraben des Schwarzlaichbaches planungsrechtlich gesichert werden.

### Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

### Sachverhalt

Das Schreiben der Herren Erwin Holl und Matthias Schwab vom 15.02.2010 wird verlesen.

### Beschluss Nr. 190

Infolge des in der Gemeinde Hohenpeißenberg vorhandenen Defizits an Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs, ist die Gemeinde schon seit mehreren Jahren bestrebt, geeignete Flächen zur Ansiedelung eines Einzelhandelbetriebes zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wurden im Vorfeld der aktuellen Planung bereits verschiedene Alternativen für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im Gemeindegebiet untersucht und bewertet. Die Ansiedlung eines Marktes im Ortszentrum scheidet aufgrund der für eine derartige Einrichtung nicht ausreichend vorhandenen Größe der hier noch unbebauten Flächen grundsätzlich aus. Im bestehenden Gewerbegebiet von Hohenpeißenberg sind bereits alle Flächen vergeben bzw. baulich genutzt. Ein möglicher Standort im Norden der Ortslage an der Füssener Straße musste wieder verworfen werden, weil aus Sicht der Raumordnung bei diesem Areal der Siedlungszusammenhang mit dem Hauptort nicht gegeben und es zu einer Landschaftszersiedlung gekommen wäre. Um dem Bedarf an Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs Rechnung tragen zu können, wird daher der im Norden der Ortslage Hohenpeißenberg bereits vorhandene Ansatz an gemischten Nutzflächen nach Norden erweitert und abgerundet. Dieser Standort liegt verkehrsgünstig an der Hauptstraße und rundet durch die Lage zwischen der einseitig bereits bestehenden Wohnbaufläche im Osten der Hauptstraße und der Mischbaufläche im Süden das Ortsbild am nördlichen Ortsrand von Hohenpeißenberg zu kompakter Form ab. Nachdem die Hauptstraße im Bereich des Planareales bislang nur einseitig bebaut ist, kann mit der Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße sowie vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen den Gesichtspunkten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit mit der Planung Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsanlagen entspricht insbesondere auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Um infolge der topographischen Verhältnisse im Änderungsbereich Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das geplante Mischgebiet weitestmöglich verhindern bzw. minimieren zu können sowie eine angemessene An- und Einbindung des Vorhabens in die bestehende Landschaft gewährleisten zu können, wird im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanes in Abstimmung mit den maßgebenden Fachbehörden beim Landratsamt Weilheim eine angemessene Gestaltung der erforderlichen Geländemodellierung und Randeingrünung vorgenommen. Unter Berücksichtigung dieser angemessenen landschaftlichen Einbindung des Planareals, steht die Planung aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anwohner ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Konkretisierung der Planung wird im nachfolgenden Bebauungsplan hinsichtlich Emissionen/Immissionen, Eingrünungsmaßnahmen, Abstände zur

umliegenden Wohnbebauung, etc., grundsätzlich so ausgelegt, dass die gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien eingehalten sind. Hinsichtlich einer möglichen zusätzlichen Verkehrsbelastung infolge der Planung ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass durch die geplante Bebauung und Nutzung grundsätzlich von einer Veränderung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Planbereiches durch zu- und abfahrende Fahrzeuge ausgegangen werden kann. Mit Realisierung der Ortsumfahrung wird aber künftig von einer deutlichen Verringerung der Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße auszugehen sein, so dass auch unter Berücksichtigung der Planung im Vergleich zum Ist-Zustand künftig diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat im Zuge der aktuellen Planung bei ihrer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange insbesondere auch die vorgenannten Aspekte mit eingestellt. Im Ergebnis dieser Abwägung ist die mit der Planung verbundene Verbesserung der bislang unzureichenden Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs höher zu bewerten, als der zusätzliche Flächenverbrauch und eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Trotz dieser möglichen nachteiligen Aspekte der Planung hält die Gemeinde auch weiterhin an dem geplanten Vorhaben fest, zumal aus Sicht der Gemeinde die positiven Auswirkungen des Vorhabens für die Wohnbevölkerung Hohenpeißenbergs bei der Planung überwiegen.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Nach ausführlicher Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Einwendungen schlägt Bürgermeister Dorsch vor, nachstehenden zusammenfassenden Beschluss zu fassen.

### **Beschluss Nr. 191**

5. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenpeißenberg eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung).
6. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
7. Da die vorgenommen redaktionellen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

### **Sachverhalt**

Bürgermeister Dorsch erklärt, dass somit das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden kann. Er schlägt deshalb vor, nachstehenden Feststellungsbeschluss zu fassen.

### **Beschluss Nr. 192**

1. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenpeißenberg, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht, jeweils vom 31.03.2010, wird festgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

#### **TOP 4**

**Bebauungsplan "Auf dem Hohenpeißenberg", 1. Änderung: Behandlung von Anregungen nach öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB)**

### **Sachverhalt**

Herr Bürgermeister Dorsch teilt mit, dass die Antragsteller gebeten haben, über ihren Antrag und die damit verbundene Bebauungsplanänderung zu einem späteren Zeitpunkt zu beraten. Der Tagesordnungspunkt wird daher abgesetzt.

#### **TOP 5**

**Verlegung von Mischwasserkanälen im Bereich von Bahnhofstraße 8 + 10; Auftragsvergabe**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hatte sich zuletzt in seiner Sitzung am 25.11.2009 mit dieser Angelegenheit beschäftigt und dabei die seinerzeitige Ausschreibung aufgehoben.

Das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro WipflerPLAN-Köpf aus Planegg überprüfte inzwischen nochmals seine ursprüngliche Kostenschätzung und errechnete nun unter Berücksichtigung der zur Ausführung kommenden Kleinmengen und der schwierigen innerörtlichen Verhältnisse einen Herstellungsbetrag in Höhe von brutto 61.800.- € (20.000.-€ weniger als bisher).

Die Unterlagen für eine beschränkte Ausschreibung wurden dann im Februar erneut an sechs Firmen verschickt; beim Eröffnungstermin am 17. März lagen schließlich Angebote von fünf Firmen vor.

Nach Prüfung und Wertung empfiehlt das Ingenieurbüro, die Arbeiten an die Firma Hermann Kümmerle Kanalbau GmbH aus 86974 Apfeldorf zu vergeben. Der Auftragswert beträgt brutto 58.999,22 Euro.

### **Beschluss Nr. 193**

Der Gemeinderat folgt dieser Empfehlung und vergibt den Auftrag an die vorgenannte Firma.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

<b>TOP 6</b> <b>Vorstellung der Eckdaten zur Jahresrechnung 2009 (gem. Art. 102 GO)</b>
--

### **Sachverhalt**

Frau Rauch verliest die Eckdaten zu Jahresrechnung 2009.

### **Beschluss Nr. 194**

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Jahresrechnung zur Kenntnis und leitet diese an den Rechnungsprüfungsausschuss zur Prüfung weiter.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

<b>TOP 7</b> <b>Restaurierung des Wegekreuzes am "unteren Bergparkplatz"</b>
---

### **Sachverhalt**

Herr Bürgermeister Dorsch schildert den Zustand des Wegkreuzes am unteren Parkplatz auf dem Hohen Peißenberg. Um den ursprünglichen Zustand des Kreuzes wiederherzustellen ist eine fachgerechte Restaurierung des Korpus und die Neuanfertigung des Holzkreuzes mit Wetterschutz notwendig. An Kosten werden voraussichtlich 3.500 € entstehen.

### **Beschluss Nr. 195**

Der Gemeinderat stimmt der Restaurierung des Wegekreuzes am unteren Parkplatz auf dem Hohenpeißenberg für Kosten in Höhe von 3.500 € zu.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen                    15  
einstimmig angenommen

<b>TOP 8</b> <b>Bekanntgaben</b>
-------------------------------------

Herr Bürgermeister Dorsch wünscht den Anwesenden Frohe Ostern und schließt die Öffentliche Sitzung um 21.05 Uhr.

Die Bürgerviertelstunde wird nach einer Wortmeldung um 21.10 Uhr beschlossen.

**Für die Richtigkeit:**

D o r s c h  
1. Bürgermeisterr

R a u c h  
Schriftführerin